

AU 30 SEPTEMBRE 2023

RAPPORT T3 2023



INFORMATION GÉNÉRALE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupe de placements	SPF Immobilier Suisse
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Suisse
Stratégie	immeubles situés en Suisse, min. 30% d'habitation (>50%)
Benchmark	indice immobilier de la CAFP
Direction et gestion de fortune déléguées à	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01.– 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	fin du trimestre avec préavis de 12 mois
Commission d'émission	0.8% ¹
Commission de rachat	2.0% ¹
Affectation des bénéfices	capitalisation ²
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Frais de direction et de conseil en placement	0.29% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

¹ La commission d'émission et de rachat s'élevant à 0.8% respectivement 2.0%, est portée au crédit de la fortune du groupe de placements. Elle sert, entre autres, à couvrir les coûts d'émissions, de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

² Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF IMMOBILIER SUISSE

	Données en	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 945.8
Immeubles	nombre	52	78	88	87	125	133
dont projets	nombre	6	6	7	7	9	10
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 968.4
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 338.61
Prix d'émission par droit	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 349.32
Prix de rachat par droit	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 311.84
Taux de vacance	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	1.80
Coefficient d'endettement	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	27.87
Quote-part des fonds empruntés	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	30.98
TER _{ISA} (GAV)	%	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64	–
Rendement de placements	%	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15	1.74 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2023, dont rendement du cash-flow 2.48% / rendement des variations de valeur -0.74%

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 3^e TRIMESTRE 2023

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 3^e trimestre 2023 sur un rendement des placements cumulé de 1.74% (T3 2022: 3.21%). Le rendement des placements se compose du rendement du cash-flow de 2.48%, qui reflète le bon résultat opérationnel, et du rendement des variations de valeur de -0.74%, résultant de la réévaluation du portefeuille au 30 juin 2023.
- Transactions et investissements dans des projets se sont traduits par une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 3 945.8 millions (T3 2022: CHF 3 605.5 millions).

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 30 septembre 2023 le taux de vacance était descendu au niveau très bas de 1.80% (T3 2022: 2.67%).
- **Location après rénovation totale:** à Schlieren, tous les appartements ont pu être reloués avant la fin de la rénovation. Les 20 appartements ont été remis à leurs nouveaux locataires en deux étapes (juillet et octobre).
- **Stratégie de durabilité:** s'agissant du GRESB Standing Investment Benchmark, nous nous sommes améliorés de 17 points par rapport au T2 2022 atteignant désormais 79 points, nous avons obtenu la notation de trois étoiles.
- **Durabilité:** nous avons mis en route, en août dernier, deux nouvelles installations photovoltaïques à Bellinzona et à Liestal.

Acquisitions et ventes

- L'apport en nature de l'institution de prévoyance professionnelle (FPP) de Müller Martini AG a permis d'ajouter quatre immeubles d'habitation situés dans les cantons d'Argovie (Oftringen et Zofingen) et de Lucerne (Reiden et Nebikon) au groupe de placements «SPF Immobilier Suisse». Trois immeubles sur quatre ont été construits dans les années 1960 à 1980 et sont très bien entretenus. Érigé en 2014, le dernier immeuble est certifié Minergie p-Eco Standard.
- À Reiden, outre l'immeuble apporté par la FPP Müller Martini, nous avons également acheté l'immeuble d'habitation voisin. Construit dans les années 1980, cet immeuble est en bon état.
- Pour des questions de taille, nous avons vendu l'immeuble sis au n 21 de la Otmarstrasse à St-Gall. Il s'agissait d'un petit immeuble d'habitation construit en 1920 et comprenant sept appartements aux normes de l'époque.

Développement et construction

- **Zurich, Bucheggstrasse:** Les aménagements intérieurs ont débuté et la remise de l'immeuble a été agendée en mai 2024 pour un emménagement en juin 2024. À ce jour, sur vingt-quatre appartements, cinq sont déjà loués et neuf réservés.
- **Viège, Litterna:** le chantier progresse conformément aux plans. La maison B a été reprise en octobre de cette année. À ce jour, 64% des appartements sont déjà loués alors que l'achèvement des travaux est prévu pour mars 2024.
- S'agissant du GRESB Development Benchmark, la SPF a obtenu quatre étoiles en enregistrant 91 points (+16 points en un an).

COUP DE PROJECTEUR

Début de la seconde étape du projet «Tribsche» à Lucerne

L'étude des plans de la seconde étape du projet de développement «Tribsche» a commencé à fin octobre 2020. Le permis de construire a été délivré au T2 2023 et la recherche d'une entreprise totale a débuté en août 2023. Les travaux de démolition de l'immeuble de bureaux existant ont commencé dès fin septembre 2023. Les futurs locataires devraient pouvoir y emménager entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2026.

D'après le planning ci-dessus, on constate que le chantier avance à grands pas. La démolition de l'immeuble commercial existant fera place à un nouvel ensemble comprenant quelque 88 appartements de grande qualité ainsi que des surfaces dédiées au commerce et aux services. Il est notamment prévu de créer des appartements destinés à des familles et des espaces de rencontre agréables. S'agissant des surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée, un bail vient d'être signé avec ALDI SUISSE AG.

Une construction combinant le bois et le béton, l'installation de panneaux solaires, un chauffage à partir de l'eau du lac et un concept de mobilité devraient permettre d'obtenir une certification SNBS. En effet, cet immeuble a d'ores et déjà obtenu un certificat provisoire avec la note 5.3.



Vue de l'extérieur



Vue de l'extérieur



Vue d'un accès ombragé

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2023	31.12.2022
1 Zurich ¹	30.95	30.06
2 Suisse du Nord-Ouest	15.11	15.45
3 Arc lémanique	13.67	14.79
4 Suisse méridionale ²	11.05	11.74
5 Suisse centrale	12.19	10.44
6 Berne	8.22	7.92
7 Suisse orientale	4.74	5.22
8 Suisse romande	4.07	4.38
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2023	31.12.2022
1 Zurich ¹	24.68	23.27
2 Suisse du Nord-Ouest	18.70	18.93
3 Arc lémanique	14.19	12.87
4 Suisse méridionale ²	13.00	15.49
5 Suisse centrale	10.33	9.44
6 Berne	8.38	7.85
7 Suisse orientale	6.09	7.42
8 Suisse romande	4.63	4.73
Total	100.00	100.00

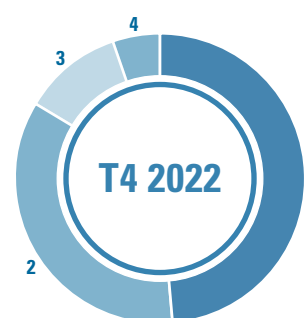
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



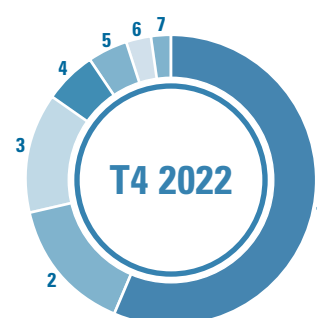
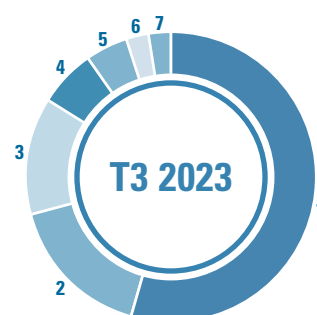
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	46.59	48.62
2 Immeubles à usage commercial	34.88	35.10
3 Immeubles mixtes	12.76	11.21
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	5.77	5.07
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	54.58	56.47
2 Immeubles de bureaux	16.41	13.37
3 Immeubles pour le commerce de détail	13.11	15.15
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.37	5.78
5 Parkings	4.65	4.35
6 Cinémas et restaurants	2.65	2.74
7 Entrepôts	2.23	2.14
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2023

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971/2022	01.07.2022	15 490	383
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 470	492
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 408	642
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 716	114
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 657	96
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 332	82
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	3 653	72
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 630	86
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 148	70
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 145	415
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 729	264
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 424	136
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 330	274
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 120	2 181
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	9 957	378
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 328	406
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968/1970	01.07.2022	8 821	257
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 760	152
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	6 996	192
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	28 040	746
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 890	1 688
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 610	438
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 250	449
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 477	202
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 119	443
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 990	545
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 750	272
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	34 220	737
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 160	210
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 854	66
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 961	253
Lucerne, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	128 730	3 030
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 355	183
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 040	128
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	11 650	365
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 757	300
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 260	96
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 620	840
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	13 870	350
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 030	387
Oftringen, Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	4 163	42
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 760	319
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3a	1 275	558	1984	01.07.2023	5 157	55

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2023

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	4 919	54
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 181	823
Schlieren, Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	16 400	90
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 450	696
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 216	81
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 573	82
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 518	114
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 816	107
St-Gall, Otmarstrasse 21				verkauft		47
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 075	211
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	1 296	1 371	1970	01.07.2022	5 010	151
Thônex, Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	77 220	1 895
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 766	254
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 012	195
Urtene-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 755	263
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 150	482
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3 055	66
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	4 111	173
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 037	173
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 410	312
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 573	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 849	244
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 933	168
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 796	224
Zofingue, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 490	303
Zofingue, Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	2 843	71
Zofingue, Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	6 832	186
Zofingue, Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	6 742	60
Zofingue, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 551	141
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	12 112	12 200	2022	01.12.2015	78 364	2 200
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 471	447
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	191 600	3 932
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	189 233	233 418			1 323 545	33 129
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	44 424	1 410
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	51 926	1 517
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	165 043	6 490
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	4 041	142
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	2 083	65
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	87 360	3 574
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 560	405
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	69 434	1 955
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	56 252	1 649

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2023

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 537	1 067
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 030	815
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 559	131
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 818			557 249	19 218
Immeubles à usage commercial						
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	24 980	715
Baden , Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981	01.07.2022	11 301	414
Baden , Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 848	95
Bâle , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 320	405
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 482	488
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	28 586	893
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 350	887
Genève , Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	8 940	391
Genève , Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	6 431	4 310	1981	03.06.2022	101 445	2 333
Lugano , Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 180	943
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 320	500
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	96 886	2 645
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 339	1 165
Soleure , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 520	785
St-Gall , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 670	959
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	74 125	2 376
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 305	894
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	78 364	164 041	1943	01.12.2015	102 571	5 659
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	587 470	10 403
Zurich , Hagenholzstrasse 83–85b	20 328	7 240	2002	01.04.2023	104 380	2 705
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 390	346
Total des immeubles à usage commercial	205 685	300 331			1 375 408	36 002
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	55 047	1 570
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 300	411
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	85 050	1 396
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 530	647
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 894	921	1995	20.08.2021	38 970	885
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 136	158
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	29 240	784
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 290	991
Nussbaumen b. Baden , Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	26 270	676
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	74 939	2 373
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 831	648
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 764	1 086

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2023

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	17 990	438
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 740	412
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 290	199
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 720	174
Total des immeubles mixtes	75 987	56 159			494 107	12 848
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 787	–
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	10 690	–
Lucerne , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	35 110	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	1 901	38
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	8 444	–
Muttenz , Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	37 459	687
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 549	–
				01.10.2019,		
Viège , Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	46 928	–
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 2. Etappe	5 842	26 379	2022	01.12.2015	25 460	554
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	17 140	–7
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6 041	82 216			195 468	1 272
Total général	559 784	766 942			3 945 777	102 469

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

UNIVERS DE PLACEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placement peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placement tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

OBJECTIFS DE PLACEMENT

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets immobiliers en construction ou en développement.

STRATÉGIE DE PLACEMENTS

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs. S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des contrats de bail de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans un projet unique (sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placement.

CONTACT

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



Jérôme Baumann
Président et délégué du Conseil de fondation
Tél: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova
Investor Relations
Tél: +41 58 317 17 57
ramona.casanova@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Fondation de placement
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Zurich Office

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DÉCHARGE

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux Etats-Unis ou de le remettre aux Etats-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. De plus, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fact-sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seuls sont autorisées en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions.

